

Cr. M _____

TRIBUNALE CIVILE di BOLOGNA**Avviso di vendita immobiliare con fissazione di nuovi esperimenti di vendita**N. **83/09** R.G.E.Su istanza di **Omissis**nei confronti di **Omissis**

il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data **05/05/2010** ha disposto la vendita degli immobili – come da allegato/i “A” fissando all’uopo:

l’udienza del giorno **27/10/2010**

Per il lotto unico alle ore **12,45** per quanto attiene alla vendita senza incanto

Per il lotto unico alle ore **12,55** per quanto attiene alla vendita con incanto.

per il primo esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto stabilendo le seguenti condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in una sala delle udienze di questo Tribunale: Via Garibaldi, 6 ;
- 2) Il prezzo base della vendita è fissato
per il lotto unico il prezzo base d’asta è di € **70.000,00**,
- 3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00
Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00
Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00
Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.
- 4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso **l’Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna Via Garibaldi, 6 entro le ore 12 dell’ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all’istanza in bollo di partecipazione all’incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul libretto bancario N. **100783880** presso la **Banca Unicredit - Via D’Azeglio, 48 - Bologna** di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.
- 5) Per la vendita **senza incanto** l’offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l’ufficio suindicato; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell’avvenuto versamento di cui al precedente punto 4.

02: AVVISO DI VENDITA CON FISSAZIONE DI NUOVI ESPERIMENTI DI VENDITA DINANZI AL GIUDICE

L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

- 6) Per la **vendita con incanto** l'offerta dovrà essere depositata in modo palese (ossia non in busta chiusa) presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Garibaldi, 6; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere depositata la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.
- 7) Sia nel caso di procedura di vendita senza incanto che in caso di procedura di vendita con incanto, in presenza di una pluralità di domande il Giudice dell'Esecuzione procederà ad una gara tra i partecipanti.
- 8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso. **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna Via Garibaldi, 6.**
- 9) Relativamente alla **vendita con incanto** l'aggiudicatario, nel termine dei 60 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel LIBRETTO BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, sito in via Garibaldi 6;
- 10) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.
- 11) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., si dispone che a cura della **Cancelleria**:
 - a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni continui nell'albo dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Bologna davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;
 - b) nel sito internet www.astebologna.it sia inserita l'ordinanza di vendita, il presente avviso nonché la relazione di stima dell'esperto redatta ai sensi dell'art. 173-ter disp. att. c.p.c.;
 - c) sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali come da standard dell'ufficio, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni

02: AVVISO DI VENDITA CON FISSAZIONE DI NUOVI ESPERIMENTI DI VENDITA DINANZI AL GIUDICE

quella fissata per la vendita.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al custode delegato I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie, S. Lazzaro di Savena (Bo) - Via Ca' Ricchi, 24 - Tel. 051/453155 - Fax 051/453437.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna a chiunque vi abbia interesse.

Bologna, li 25/05/2010

Il Cancelliere
Rosalia Perricone

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI
STUDIO TECNICO

VIA S. STEFANO, 132 - 40125 BOLOGNA
TEL. 051 - 30 09 88 - FAX 051 - 39 94 42
e-mail: gm@studiomanaresi.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANNA DE CRISTOFARO

* * *

n.83/09 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A"

promosso da

Creditore procedente

contro

Esecutati

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. Appartamento al piano terzo del fabbricato in Comune di Bologna, via Arnaldo da Brescia n.4, di complessivi m²66 circa, composto da ingresso, tinello e cucinotto, due camere, un bagno ed un terrazzo di circa m²2,9. E' annessa al piano seminterrato una cantina di circa m² 13.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Catasto Fabbricati del Comune di Bologna. Bene intestato a "*ESECUTATO 1 – proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; ESECUTATO 2 – proprietà per ½ in regime di separazione dei beni*" come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
35	165	12	Via A. da Brescia n.4, p.3-S1		A/3	1	4,5 vani	499,67

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 35 – particella 165 – Ente urbano di m² 555.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) la base imponibile

risulta pari a € 52.465,35.

PARTI COMUNI E SERVITU'. Il bene in parola fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, interamente adibiti ad abitazioni, per un totale di dodici alloggi (tre per ogni piano), oltre ad un piano seminterrato, diviso in cantine e autorimesse.

Le parti comuni sono quelle tipiche di fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione.

Dalla documentazione condominiale si evince che all'immobile competono 91,954 millesimi di proprietà generale.

L'ultimo rendiconto consuntivo dell'esercizio chiuso al 31.12.2008 espone un totale spese di circa € 500. Il preventivo di spesa per l'esercizio 2009 ammonta a circa € 481, che per effetto del saldo passivo pregresso, comporta un saldo dare di circa € 746.

Dalla visura catastale dell'immobile si evince che la planimetria dell'unità immobiliare in oggetto, ad oggi in atti, è stata depositata in data 30.04.2004 con variazione Prot. BO0082771, che riporta la causale di "variazione per presentazione di planimetria mancante". Nella rappresentazione grafica, la cantina risulta avere conformazione planimetrica a "L", con un ambiente rettangolare principale ed una piccola appendice, di circa m.1,5, confinante con il corridoio comune. Lo stato dei luoghi corrisponde a detta planimetria del 2004.

Il progetto originario di costruzione dell'edificio (licenza edilizia del 1956), invece, riporta una differente distribuzione degli spazi condominiali proprio in corrispondenza della cantina che è costituita dal solo ambiente rettangolare. Eseguita una ricerca presso l'archivio del Catasto, esaminando

le planimetrie d'impianto delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, in quanto quella dell'alloggio in oggetto è effettivamente mancante, è emerso che la piccola appendice rettangolare, oggi compresa nella cantina annessa all'alloggio in parola, era inclusa nelle parti comuni dell'edificio. Lo stato di fatto conforme a quello d'impianto è attestato successivamente anche da una planimetria catastale dell'alloggio identificato con il subalterno 2, presentata in data 20.05.1996.

Lo stato dei luoghi sembra consolidato da parecchi anni, comunque, prudenzialmente, la presente stima esclude detta porzione di cantina e, nella valutazione, si tiene conto dei costi di un eventuale ripristino.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI. Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONFINI. Il bene confina con vano scala comune, parti comuni e beni ---, salvo altri.

PROPRIETÀ. L'immobile appartiene agli esecutati, in comproprietà indivisa in ragione della quota di ½ ciascuno.

PERTINENZE. Nessuna.

PROVENIENZA DEL BENE. Gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati con atto a ministero notaio --- di Bologna, stipulato in data 09.05.2006, Repertorio n.96577 Raccolta n.4339, trascritto a Bologna il 13.05.2006 all'art.18320.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (relativamente ai beni in oggetto):

- ipoteca volontaria iscritta in data 13.05.2006 all'art.31744;
- ipoteca legale iscritta in data 26.06.2007 all'art.9764, in forza di atto amministrativo emesso dalla --- in data 15.06.2007 Rep.144399/20, gravante sulla quota di ½ di proprietà del Sig. ---;
- pignoramento trascritto in data 19.02.2009 all'art.10463.

REGIME FISCALE. La vendita dell'immobile è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale entrato in vigore il 10.09.2008, l'area in oggetto ricade in "*Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto – Ambito n.84 Pontelungo*" e, secondo il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di C.C. n.137 del 20.04.2009 ed entrato in vigore il 20.05.2009, tale area è normata dall'art.62 delle norme R.U.E.. La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza del seguente provvedimento rilasciato dal Comune di Bologna:

- Licenza Edilizia P.G. n.18230/56 – P.U.T. n.4335/V/56, rilasciata in data 27.07.1956;

In data 25.09.1957, con P.G. n.1482, l'Amministrazione Comunale ha

autorizzato l'abitabilità dell'edificio.

In occasione del sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità. Più precisamente, l'**appartamento** presenta modeste modifiche interne, quali lieve spostamento del tramezzo del bagno, presenza di riseghe di canalizzazioni impianti condominiali e piccole differenze in alcune misure lineari, tutte credibilmente esistenti alla data di costruzione del fabbricato.

Ai sensi dell'art.100 punto 6 del Regolamento Urbanistico Edilizio, **tali difformità sono da ritenersi prescritte, essendo verosimilmente trascorsi più di cinque anni dalla loro ultimazione.** Per avvalersi di detta prescrizione è necessario dichiarare con atto sostitutivo di notorietà (autocertificazione ai sensi del D.P.R. n.445/2000) la datazione degli abusi.

Per quanto riguarda la **cantina**, come già evidenziato nel capitolo riguardante le parti comuni, **si è rilevata l'estensione del locale su uno spazio condominiale per circa m² 1,5. Tale abuso, dal punto di vista urbanistico, ai sensi dell'art.100, punto 6 del R.U.E., è prescrivibile se si dimostra con specifica documentazione che è stato realizzato da oltre dieci anni.** Prudenzialmente, ai fini della presente valutazione si ipotizza il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità alla licenza edilizia del 1954, tenendo conto nella stima dei relativi costi.

Si è rilevata, inoltre, la modesta **traslazione dei muri portanti interni**, realizzata in fase di costruzione del fabbricato. **Tale abuso, ai sensi dell'art.100, punto 6 del R.U.E., è prescritto** in quanto trascorsi più di cinque anni dalla sua esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE. L'alloggio è occupato dai sig.ri --- e --- e dalle loro famiglie, senza contratto di locazione. Dai certificati anagrafici

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI

risulta che questi vi risiedono, rispettivamente, dal 12.05.2007 e dal 27.09.2008.

Anche gli esecutati sono formalmente residenti nello stesso alloggio.

CONFORMITÀ IMPIANTI. Non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

VALORE DEL LOTTO UNICO: Il valore dei beni è stimato **a corpo** e non a misura in € **95.000,00** (euro novantacinquemila/00).

Bologna, li 23 ottobre 2009

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Manaresi